



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
4ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

DECISÃO

Processo: 1020450-40.2020.8.11.0041.

AUTOR: VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

REU: MARCREAN DOS SANTOS SILVA

Cuida-se de Ação de Obrigação de Fazer c/c Reparação de Danos ajuizada por **VERANO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A** em face de **MARCREAN DOS SANTOS SILVA**.

Alega a autora que, em 08/05/2011, as partes firmaram um contrato de promessa de compra e venda, visando à aquisição pelo requerido do apartamento 802 – T 3 e respectiva vaga de garagem, situados no Edifício Garden 3 Américas, nesta capital; e que, após a quitação do preço, o imóvel e a garagem objeto do ajuste foram devidamente entregues.

Afirma que, o contrato celebrado entre as partes estabelece, na cláusula “8.1.7”, que a escritura pública definitiva para transferência do imóvel será providenciada após a quitação do preço e entrega das chaves, no prazo improrrogável de 360 (trezentos e sessenta) dias, fatos que já ocorreram. Neste caso, de acordo com a cláusula “8.2.8”, cabe ao adquirente arcar com o imposto de transmissão (ITBI), despesas para a lavratura da escritura pública e respectivo registro na matrícula do imóvel, o que até o momento não foi realizado, apesar dos contatos e tentativas de contato realizadas.

Aduz que a requerente consta, ainda hoje, como proprietária do referido bem junto ao Cartório de Registro Imobiliário, razão pela qual tem recebido cobranças e foi protestada por

inadimplemento de valores relativos ao IPTU incidente sobre o imóvel de propriedade da requerida, lançados pela Prefeitura Municipal de Cuiabá.

Requer, em sede de liminar, a concessão de tutela de urgência, para determinar que a requerida, no prazo de 15 (quinze) dias: (i) efetive o pagamento dos débitos de IPTU lançados pela Prefeitura de Cuiabá -MT sobre o imóvel objeto do presente processo; (ii) solicite a inclusão de seu nome como proprietária do imóvel unidade 802 – T 3, com vaga de garagem nº 200/200A , do Edifício Garden 3 Américas, nos cadastros imobiliários da Prefeitura de Cuiabá -MT, para que os futuros lançamentos ocorram em nome do requerido; (iii) promova os atos necessários para baixa do protesto em nome da autora, devendo arcar com todas as despesas junto ao Cartório de Protestos; e (iv) providencie a imediata escrituração e transferência do imóvel adquirido – apartamento 802 - T 3 e vaga de garagem nº 200/200A, Ed. Garden 3 Américas –, e arque com o recolhimento do ITBI e demais despesas de escrituração e de registro.

É o breve relato.

Fundamento e decido.

Nos termos do art. 300 do CPC/2015, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, identifico a probabilidade do direito, notadamente por meio da “Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária em Construção” (Id. 32072224), além do “Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel” (Id. 32072226), de cujo teor extrai-se, *prima facie*, que, apesar de receber o imóvel em 20/01/2015, a parte ré não teria cumprido, no prazo de 360 (trezentos e sessenta dias) estipulado na cláusula 8.1.7 do ajuste, a sua obrigação de providenciar a escritura e a transferência do bem compromissado para o seu nome, o que resultou na injusta cobrança e negativação do nome da autora em virtude do não pagamento de dívidas de IPTU.

O perigo de dano exsurge dos evidentes prejuízos causados pela manutenção das negativações em nome da autora, o que a impossibilitaria de concluir transações comerciais.

Por fim, não vislumbro na antecipação do provimento jurisdicional almejado, o perigo de irreversibilidade, tanto sob o aspecto jurídico quanto sob o aspecto fático, eis que nos termos do art. 296, do CPC, a tutela provisória pode ser revogada ou modificada a qualquer tempo, surgindo novos fatos que assim autorizem.

Diante do exposto, com amparo no artigo 300 do Código de Processo Civil, **defiro o pedido de tutela de urgência**, a fim determinar que, no prazo de 15 (quinze) dias, a requerida (i) efetive o pagamento dos débitos de IPTU lançados pela Prefeitura de Cuiabá -MT sobre o imóvel

objeto do presente processo; (ii) solicite a inclusão de seu nome como proprietária do imóvel unidade 802 - T 3, com vaga de garagem nº 200/200A , do Edifício Garden 3 Américas, nos cadastros imobiliários da Prefeitura de Cuiabá -MT, para que os futuros lançamentos ocorram em nome do requerido; (iii) promova os atos necessários para baixa do protesto em nome da autora, devendo arcar com todas as despesas junto ao Cartório de Protestos; e (iv) providencie a imediata escrituração e transferência do imóvel adquirido - apartamento 802 - T 3 e vaga de garagem nº 200/200A, Ed. Garden 3 Américas -, e arque com o recolhimento do ITBI e demais despesas de escrituração e de registro.

Para o caso de não cumprimento da determinação por parte do requerido, imponho a multa diária de R\$300,00 (trezentos reais), até o limite de R\$30.000,00 (trinta mil reais), nos termos do art. 297, Parágrafo único, c/c artigo 537, do CPC/2015.

Cite-se e intime-se a parte requerida com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, **para comparecer à audiência com vistas à conciliação designada para o dia 25/08/2020, às 8h30, Sala 7**, a ser realizada pela Central de Conciliação e Mediação da Capital (art. 334, CPC), advertindo que o não comparecimento injustificado do autor ou do réu à audiência de conciliação será considerado ato atentatório à dignidade da justiça, sancionado com multa de até 2% (dois por cento) da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa (art. 334, §8º, CPC).

Intime-se a parte requerente por meio do respectivo o patrono constituído nos autos, da data da audiência acima designada (art. 334, §3º, CPC).

Ficam as partes cientes de que o comparecimento na audiência, acompanhadas de advogados, é obrigatório.

Cientifique-se a parte ré de que poderá apresentar petição afirmando o desinteresse na autocomposição, desde que formulada com 10 (dez) dias úteis de antecedência da audiência, caso em que será dispensada a realização do ato, sendo que em caso de litisconsórcio, o desinteresse deve ser manifestado por todos os litisconsortes (art. 334, §4º, I c.c §6º, CPC).

Consigne-se que, não havendo autocomposição, a parte requerida poderá contestar a presente ação, no prazo legal de 15 (quinze) dias úteis, a serem computados a partir da audiência de conciliação (art. 335, I, CPC), ou, do protocolo do pedido de cancelamento da audiência de conciliação, quando ocorrer às hipóteses do art. 334, §4º, inc. I, do CPC, fazendo constar ainda que a não apresentação de contestação importará na aplicação da revelia e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pela parte autora (art. 344, CPC).


Intime-se.

Cumpra-se.

Cuiabá/MT, 14 de maio de 2020.

Vandymara G. R. Paiva Zanolo

Juíza de Direito

 Assinado eletronicamente por: VANDYMARA GALVAO RAMOS PAIVA ZANOLO
15/05/2020 11:28:18
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDACFQRQRYB>
ID do documento: 32189941



PJEDACFQRQRYB

IMPRIMIR

GERAR PDF